



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Svane Kollegiet – afdeling 28

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 12 onsdag den 7. november 2018 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Jakob H.

Fraværende: Christopher H. L.
Johanne B. C.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Gert A. Ejlertsen, økonomimedarbejder Kenneth Y. Jensen, varmemester Uffe Rask.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2017/18
5. Aktuel drift 2018/19
6. Nyinvesteringer 2019/20
7. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.
 - a. Beboerdemokrati
 - b. Beslutning om reklamer på kollegiet
8. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 11 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Jacob H.
Næstformand	Christopher H. L.
Kasserer	Johanne B. C.
Suppleant	Rasmus P.
Suppleant	Frederik B.
Suppleant	Ditte A. G. B.
Fællesrumsansvarlig	Jacob H.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen. Bestyrelsen oplyser, at Jacob er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat viser et overskud på 234.547 kr.

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Besparelse i nettokapitaludgifter.
Besparelse på afgift til vand og varme, delvist modsvaret af højere udgift til el.
Besparelse på udgift til renovation, delvist modsvaret af højere udgift til forsikring.
Besparelse på udgift til almindelig vedligeholdelse, delvist modsvaret af højere udgift til renholdelse.
Fald i lejeindtægt ved bortfald af udlejningsaftale af fællesrum.
Højere renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.
Ekstraordinære indtægter i form af uafhentet deposita fra tidligere år.
Besparelser ved drift af vaskeri, modsvaret af fald i indtægter.

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 1.241.456 kr. til 7.305.505 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Samt ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der ses en lille besparelse på denne post, primært grundet forbrugsmønster.

Renovation – Posten består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der har været en besparelse

som følge af nedgravede containere, hvilket har betydet færre tømninger.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Pr. 01.08.2017 er der skiftet forsikringsselskab, der er indgået en 5-årig aftale med Gjensidige.

Præmieniveauet har vist sig højere end det budgetterede, hvorfor der ses højere udgifter end det budgetterede.

Varme – Besparelse som følge af lavere prisniveau, samt vejrforhold.

EI – Øgede udgifter som følge af højere forbrug, på trods af lavere prisniveau.

Målerpasning – udgift til pasning af målere i forbindelse med individuel forbrugsafregning.

Administrationsbidrag - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Der ses en lille besparelse, som findes i udgiften til forbrugsregnskaber. Ved individuel afregning er det ikke muligt at fastslå det præcise antal afregninger der skal udarbejdes på forhånd, da dette hænger direkte sammen med antal fraflyttere i løbet af forbrugsperioden.

Dispositionsfond – Beløbet til dispositionsfonden er lovbestemt og udgør 571 kr. pr. lejemål.

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse. Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Renholdelse – Denne post indeholder udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøringsfirmaer.

Der har været højere udgifter end budgetteret primært grundet højere udgifter til ejendomsfunktionær samt rengøringsartikler, på trods af besparelse på udgifter til rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Her ses en besparelse på udgifterne ift. det budgetterede.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 160.045 kr. som dækkes af tidligere henlæggelser.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter. Posten dækker administration og sæbekøb.

Her ses en besparelse i udgifterne til drift af vaskeriet, grundet lavere udgift til indkøb af sæbe.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter og vagtordning.

Der har været væsentligt lavere udgifter til beboerfaciliteter samt en lille besparelse i forbindelse med BL-kontingent. Det modsvares delvist af øgede omkostninger til vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje.

Tab ved fraflytninger – Der henlægges til tab på fraflytning.

Der har ikke været nævneværdige tab, alle tab er dækket af tidligere henlæggelser.

Årets overskud

Der overføres 234.547 kr. til opsamlet resultat og indtægtsføres over de kommende tre år.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 7.307.023 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Posten dækker over indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsavede midler. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,23 %, der er budgetteret med 0,5 %.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri er 126.478 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud - Overskud/underskud afvikles over 3 år. Der indtægtsføres overskud fra tidligere år, 701.191 kr., fra det opsamlede overskud.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Der indtægtsføres 25.771 kr., indtægten stammer fra uafhentet deposita fra tidligere beboere.

It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab

It- og antenneregnskab

Overskud på 8.631 kr. overføres til det kommende budget.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2016/17. Arbejderne på almindelig vedligeholdelses kontoen blev gennemgået.

Vand

Et forbrug i forhold til budgettet på 0 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 7.300 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 7.400 m³.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 12 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 80.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås ændret til 85.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 12 %.

Budgettet for indeværende år er sat 430 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås ændret til 450 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 460.000 kr., og der er anvendt i alt 349.582 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Indtægter ved syn på 271.427 kr.

Terræn

Snerydning og saltning, græsklipning, grønt arbejde, kloak.

Ændring af container.

Udvendige skilte og belysning.

Bygning, klimaskærm

Slibning af trappetrin.

Forsikingskade ej dækket.

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn.

Maling, lakering af gulve.

Bygning, fælles indvendig

Falck abonnement. Reparation motionsudstyr.

Service/abonnement på brandudstyr.

Nye cykelstativer

Reparation af motionsredskaber.

Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Service på ventilationsanlæg og elevatorer. Ny ADSL router til vaskeri Udskiftning af 44 små switche i boliger. Reservedele til hårde hvidevarer BNAA ADK anlæg.
Materiel	Service plæneklipper, redskaber og værktøj. Brændstof til traktor. Diverse redskaber.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 232.000 kr. Der er anvendt 160.045 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Ingen planlagte opgaver.
Bygning, klimaskærm	Imprægnering af trappeløb.
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve. Maling af vægge og lofter. Maling til beboere. Udskiftning af persienner og badeforhæng.
Bygning, fælles indvendig	Ingen arbejder.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Cirkulationspumpe udskiftet. 1 køleskab er udskiftet. Service og nye filtre på ventilationsanlæg.
Materiel	Ingen indkøb.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Hovedtallene fra kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 439.000 kr. Pr. 06.11 er der brugt 56.785 kr. Der har været indtægter ved syn på 34.410 kr., Der er åbne rekvisitioner på 51.136 kr.

Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 773.000 kr. Der er pr. 06.11. brugt 13.650 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligeholdelse af planter på skråninger.
Bygning, klimaskærm	Renovering af vinduesskodder.
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve. Nye dørgreb. Løbende udskiftning af badeforhæng. Maling af vægge og lofter løbende. Maling til beboere. Udskiftning af persienner og badeforhæng.
Bygning, fælles indvendig	Udskiftning af motionsudstyr. Møbler i fællesstue. Polering af gulv i fællesrum. Overfladebehandling af døre (udskydes). Evt. udskiftning af musikanlæg og støvsugere. Fornyelse af motionsudstyr.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service på ventilationsanlæg. Service og faldprøver på elevatorer.
Materiel	Kontrol af brandmateriel.

Spørgsmål, kommentarer, information til og fra bestyrelsen.

Det er besluttet, at der igen i år skal være julevagt.

Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2019.

Ad 7. Orientering fra Kollegiekontoret

Beboerdemokrati

Kollegiekontoret fortalte kort om, hvad afdelingsbestyrelsen skal være særlig opmærksom på i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder med beboerne.

På Kollegiekontoret.dk ligger [Værktøjskassen](#) til bestyrelser. Der finder I bl.a. en beskrivelse af proceduren for indkaldelse, afvikling og referatskrivning af et afdelingsmøde, standard dagsorden og referat.

Der ligger også en skabelon som skal bruges til forslag. Fra i år indføres en ny procedure vedr. indkomne forslag, fordi det er vigtigt, at formalia overholdes, så beboernes beslutninger er gyldige. Alle indkomne forslag sendes til Kollegiekontoret, så vi sammen kan få forslagene udformet således at de er gyldige ved vedtagelse på afdelingsmødet.

Alle referater skal gøres tilgængelige for beboerne senest 4 uger efter møderne.

Bestyrelsen oplyste, at de gør referater tilgængelige på følgende måde:

Afdelingsbestyrelsesreferater – Sendes til Jette

Afdelingsmødereferater – Sendes til Jette

Beslutning om reklamer på kollegiet

De mange gratis reklamer ligger ofte og flyder på kollegiet eller ryger direkte i affaldscontaineren. Det er ressourcospild og betyder, at I som beboere får for høje omkostninger til tømning af affald. Derudover bliver varmemesteren nødt til at bruge unødigt tid på oprydning i stedet for at fikse andre opgaver på kollegiet.

Kollegiekontoret foreslår at få et generelt "Reklamer og ugeaviser – Nej tak" for hele kollegiet.

Det har tidligere været vanskeligt at få en generel aftale med distributionsfirmaet, men Kollegiekontoret vil gerne gøre et forsøg igen.

Afdelingsbestyrelsen beslutter, at afmelde reklamer kollektivt.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 12. december 2018.

Formanden sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal endvidere lægges på kollegiets hjemmeside – bestyrelsen kan sende det til Kollegiekontoret, så sørger vi for det. Referatet skal bl.a. indeholde godkendelse af regnskab.

Mødet sluttede kl. 16.00

Referent: Gert Ejlertsen/Kenneth Y. Jensen

Referat sendt d. 14.11.2018/dbs